

---

## Вечный земельный вопрос

Рецензия на книгу: Фадеева О., Быстров Е., Збаницкий О., Шелудков А. (2021) Родные земли. Очерки трансформации земельных отношений в России.

М.: Common Place, Фонд поддержки социальных исследований «Хамовники».

---

С.Ю. БАРСУКОВА\*

\***Светлана Юрьевна Барсукова** – доктор социологических наук, профессор, кафедра экономической социологии, Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», Москва, Россия, sbarsukova@hse.ru, <https://orcid.org/0000-0002-2696-4882>

**Цитирование:** Барсукова С.Ю. (2022) Вечный земельный вопрос // Мир России. Т. 31. № 4. С. 170–178. DOI: 10.17323/1811-038X-2022-31-4-170-178

### Аннотация

*Представленная рецензия посвящена книге «Родные земли. Очерки трансформации земельных отношений в России», написанной на материалах двухлетнего исследования в Тюменской области коллективом авторов: О. Фадеевой, Е. Быстрым, О. Збаницким, А. Шелудковым.*

*В 1990-е годы авральная приватизация земель рассматривалась либеральными реформаторами как необходимый элемент перехода страны на рыночные рельсы. В конце 1991 года президент Б.Н. Ельцин начал быстрый раздел земель между бывшими колхозниками. Однако зарегистрировать миллионы новых участков земли оказалось технически невозможно, поэтому было принято решение выдать специальные сертификаты, свидетельствующие о владении земельными долями. Предоставление сертификатов на землю, но не самой земли, дало основания рассматривать такой сценарий как полуприватизацию.*

*Авторы книги доказывают, что в России эта приватизация привела к множеству проблем, которые остаются нерешенными по сей день. Представляется, что необходимо завершить регистрацию земельных участков с выделением их в натуре и внесением информации о них и их границах в государственный кадастр недвижимости. Нынешняя ситуация, когда 80% сельскохозяйственных угодий не зарегистрированы в кадастре, то есть у них нет установленных границ, затрудняет их вывод на рынок. Также важно све-сти воедино кадастровую оценку земельных участков и их рыночную стоимость.*

**Ключевые слова:** земельная реформа, приватизация земли, национализация земли, право собственности на землю, невостребованные земли, аренда земли, залежные земли

Фонд социальных исследований «Хамовники» продолжает идти своим путем. Вместо попыток втиснуть российскую эмпирику в прокрустово ложе очередной модной теории Фонд упорно продвигает идею «описать реальную Россию» максимально точно и детализированно. Фонд поддерживает исследования, где ученый не рассматривает происходящее через прорезь анкетных данных, порой плохо представляя себе, как и кем они собирались, а обязательно лично участвует в сборе эмпирики, «на животе ползет по полю». Возможно, поэтому книги Фонда «Хамовники» вызывают эффект присутствия, погружения в ту самую реальность, которую окрестили «глубинным народом». Правда, это понятие часто используют с иронично-высокомерным подтекстом, что глубоко чуждо тем, кто разделяет установки Фонда.

Очередной книгой, выпущенной при финансовой поддержке Фонда «Хамовники», стала монография «Родные земли. Очерки трансформации земельных отношений в России» [Фадеева и др. 2021], написанная на материалах двухлетнего исследования в Тюменской области. Природно-климатические условия сибирского региона, безусловно, имеют свою специфику, однако эта книга отразила то общее, что присуще российским земельным отношениям. Монография коллективная, но (не в обиду авторам) роль первой скрипки исполняет Ольга Фадеева, и кто интересуется аграрной темой, знает, что это имя – синоним качества научного продукта. Книга читается легко, правда, местами грешит повторами, что свойственно подавляющему большинству коллективных монографий.

## Провалы земельной приватизации и ответная национализация

Напомню предысторию, смешную и грустную одновременно: смешную – потому что наивность и глупость всегда вызывают улыбку; грустную – потому что эта наивность была основой решительных действий по преобразованию земельных отношений в России.

Когда я училась в НГУ (на самом излете советской власти), были популярны статистические трюки с доказательством преимуществ частной собственности перед коллективной, в том числе в сельском хозяйстве. Для этого брали и, не мудрствуя, «в лоб» сравнивали эффективность производства аграрного продукта в колхозах и совхозах, с одной стороны, и в личных подсобных хозяйствах граждан – с другой. Если принять за аксиому, что эффективность – это соотношение затрат и результатов, то получалось, что колхозы и совхозы, конечно, много что производят, но и получают от государства массивную поддержку: и трактора, и удобрения, и комбикорма. Оно и понятно – плановая экономика. А на другой стороне этого аграрного ландшафта скромно обитают частники, те самые колхозники, только что вернувшиеся после работы к своим родимым коровкам и любимым грядкам. И, что характерно, – им государство ничего не дает, а они много что производят – почти добрую четверть аграрного продукта. То есть вклад в валовый аграрный продукт у коллективной собственности, конечно, существенно больше, однако эффективность несоизмеримо выше у частников. Отсюда следовал, казалось бы, вполне логичный вывод о чудодейственности частной собственности, о трудовом подвиге на личном земельном наделе. Ну а дальше и до практических мер

рукой подать: долой колхозы и совхозы! поделите их землю между их работниками, и будет нам всем продовольственное изобилие!

Упразднили, поделили... Жизнь ответила самым непредсказуемым, парадоксальным образом: валовый аграрный продукт покатился вниз, как камень с горы. Оказалось, что сравнение эффективностей коллективного и частного секторов имело некоторый изъян. Централизованно выделяемые ресурсы по документам шли в «колхозные ворота», а в реальности делились между общественными полями и личными огородами, между колхозными фермами и частнособственническими загончиками. Не учли нюанс: эти сектора не были изолированными, они представляли собой части единой системы, то есть были симбиотически сращенными [Никулин 1998], и сравнение их эффективности, основанное на предположении об их автономном существовании, оказалось некорректным. Однако разобрались с этим слишком поздно, когда маховик земельной реформы был запущен полным ходом.

С землей решили распорядиться довольно просто, по аналогии с ваучерной приватизацией, в ходе которой всем гражданам России раздали листки бумаги, удостоверяющие право на часть «общего пирога». Этот ваучер можно было поменять на акции или бутылку водки, продать на черном рынке либо просто оставить себе на память. В принципе, результат от этого не зависел, поскольку подавляющее большинство населения с этого ничего не поимело. Миноритариев отжали довольно технично и остроумно: продержали без дивидендов несколько лет, пока те не продали свои акции за копейки. Одним словом, собственность быстро сконцентрировалась в руках немногих, что, возможно, для экономики и хорошо, но очевидно плохо для чувств людей, заподозривших власть в обмане.

Вернемся к земле. Жителям сельской местности также выдали бумажки – свидетельства о собственности, которые сельчане назвали «розовые свидетельства». Чтобы сгладить различия в качестве земель, использовали специальные коэффициенты, в результате чего доли измерялись не просто в гектарах, а в баллогектарах. Отныне каждый житель деревни мог выйти на колхозное поле и гордо сказать: «Теперь я тут хозяин». Только возникала одна проблема: где «тут»? Новоявленный собственник не мог четко указать от какого и до какого ориентира на этом поле простирается его личный земельный надел: он стал хозяином виртуального земельного пая [Барсукова, Звягинцев 2015]. Поля стали принадлежать сообществу таких же, как и он, дольщиков, и это явилось своеобразной «коллективизацией в установлении частных прав» [Барсукова, Звягинцев 2015, с. 63].

При этом, чтобы превратить виртуальный пай в реальный, выделить землю в натуральном выражении, нужно было сильно постараться: изыскать время и деньги для выделения своего участка «в натуре» и постановки его на кадастровый учет. Зачем? Чтобы стать полноценным фермером, хозяйствующим на своей земле. И в этом месте гениальный план дал сбой. Люди повели себя исключительно незоснательно: земли не выделяли, а всем скопом передавали их судьбу в руки, как правило, бывшего председателя колхоза, который подыскивал арендатора. Опытным путем было доказано, что не все бывшие колхозники хотели стать фермерами и хозяйствовать на свой страх и риск. Большинство желало просто работать и получать за свой труд зарплату. «Из 12 миллионов граждан, получивших свидетельства на земельную долю, лишь треть смогла полностью оформить свои права юридически. К настоящему времени оформлены и поставлены на учет около

20% сельскохозяйственных земель» [Фадеева и др. 2021, с. 9]. Так вместо прежних колхозов возникли сельскохозяйственные предприятия, арендующие землю у коллектива виртуальных дольщиков. Развитию рынка аренды в значительной степени способствовал мораторий на продажу земель сельскохозяйственного назначения, который действовал в стране с 1996 по 2002 г.

Но арендаторов на всех не хватило: другими словами, земли оказалось много, а желающих ее обрабатывать – существенно меньше, и арендаторам было из чего выбирать. В результате на многие земли не нашлось спроса, и гордые обладатели «розовых бумажек», свидетельствующих об их правах собственности на землю, ничего с этого не получали. Наряду с этим продать они, заметим, их тоже не могли, так как продавалась не бумага, а реальный участок земли, до выделения которого у многих руки так и не дошли [Виссер и др. 2012].

Не будем корить людей: любой, кто пытался заниматься этим вопросом, расскажет об этой эпопее как о кругах ада – дорого и хлопотно, мягко говоря. Но и другие обстоятельства играли роль: например, в Тюменской области, на материалах которой написана рецензируемая книга, до 2017 г. минимальный размер образуемого нового участка, выделяемого из общей долевой собственности, составлял 60 га. При этом средний размер доли был всего 6–7 га, то есть дольщики должны были осуществить коллективное действие, что представляется довольно сложной процедурой. Да и для продажи особого стимула в оформлении не было: в настоящее время участок в Тюменской области площадью 7–8 га можно продать за 6 тыс. руб. Больше хлопот с оформлением: лучше сдавать в аренду, что составит примерно 3 тыс. руб. в год (оплата часто в виде зерна).

Тут уже и власть обеспокоилась. Как же так? Сельскохозяйственные земли раздали, а они зарастают, выходят из хозяйственного оборота. Исследования свидетельствуют, что валовый аграрный продукт на протяжении 1990-х гг. стремительно сокращался [Абалкин 2009], и, как реакция, возник процесс обратного свойства: муниципалитеты стали национализировать и забирать себе невостребованные земельные паи. «В конце 2000-х гг. массово началась деприватизация земли» [Абалкин 2009, с. 42].

До 2013 г. в Тюменской области это выглядело следующим образом: органы государственной и муниципальной власти устанавливали невостребованные доли, которые не использовались по назначению от трех и более лет, и через суд добивались их перевода в муниципальную собственность, причем зачастую найти хозяев не удавалось – умерли, уехали и т. д. Бывали случаи, когда суды принимали решения сразу по десяткам и сотням долей, то есть невостребованные земельные доли приватизировали (муниципализировали) «оптом». После 2013 г. процедуру скорректировали: с невостребованными долями стали работать только муниципальные администрации и только «в розницу», иными словами, по каждой доле выносилось отдельное судебное решение. Все начиналось с размещения в местной газете списка граждан, чьи доли могут быть признаны невостребованными. Если через три месяца хозяин не объявлялся и не начинал хозяйственное освоение (самолично или путем передач земли в аренду), то дело передавалось в суд. Казалось бы, все просто и ясно: поскольку земля человеку не нужна, то ее у него забирают. Но в жизни оказалось все сложнее: бывало, что внутри одного земельного пая часть земли использовалась, а часть – нет; зачастую земля была не нужна только «на бумаге», а на деле служила под сенокос или пастбище, и, национализировав

эти земли, муниципальные власти нередко позволяли пасти там коров или заготавливать сено до тех пор, пока не находили арендаторов. А найти их оказалось не просто. Причин можно привести множество, в том числе и то обстоятельство, что не используемая несколько лет пахотная земля переставала быть пашней, но на бумаге все же означалась пашней. Невостребованные пахотные земли быстро зарастали, и не только бурьяном: удивительно быстро на невозделанных полях появлялись березовые рощи. Городскому жителю трудно поверить, что русская березка – это не только символ есенинской поэзии, но и кошмар для агрария. Почему же не все земли становились пахотными?

## Незрелая любовь к статистике

Первая заповедь тех, кто оперирует статистикой, должна звучать так: цифры молчат, если не понимаешь, что за ними стоит. Однако многие считают, что цифры говорят сами за себя. И о чем же говорит статистика? О безусловном сокращении посевных площадей в постсоветской России, произошедшем с 1990 по 2007 г. Затем начиная с 2008 г. наблюдался небольшой рост обрабатываемых площадей, но он явно был недостаточен для компенсации прежнего падения. В итоге в 2016 г. общая площадь посевных площадей составила лишь 68% от уровня 1990 г. [Фадеева и др. 2021, с. 21].

Из этого статистического факта легко сделать вывод в стиле «ужас-ужас». Зарастающие поля, казалось бы, так и просятся на визитную карточку упадка сельского хозяйства, однако угрожающе наклоненная линия графика не обязательно означает реальную трагедию. Дело в том, что подобные статистические тренды характерны для многих стран с развитой аграрной экономикой. Сокращение посевных площадей наблюдалось во второй половине XX в. в США, Европе и Австралии. И опять любитель статистики радостно выдохнет, объявив, что «у нас – как у них». И опять будет неправ, поскольку в развитых аграрных экономиках сокращение обрабатываемых земель происходило на фоне роста урожайности зерновых и продуктивности животноводства. То есть вывод земли из сельскохозяйственного оборота означал переход на интенсивную модель, что совершенно не характерно для сельского хозяйства России 1990-х гг. Безусловно, сокращение площадей сопровождалось упадком нашей аграрной сферы, и только после дефолта 1998 г. начался подъем сельского хозяйства, когда агрохолдинги приступили к созданию технологических цепочек, интенсифицируя технологии использования земель.

Другими словами, сокращение пахотных площадей в постсоветской России разбивается на два качественно разнородных периода: сокращение ввиду упадка сельского хозяйства и сокращение ввиду перехода на интенсивные практики землепользования. неплодородные, удаленные, затопляемые, заболоченные почвы уже не привлекают аграриев: земли много, есть из чего выбирать. «Сегодня заставить производителей вернуть эти земли в оборот уже невозможно» [Фадеева и др. 2021, с. 30]. Как четко высказались авторы монографии, «<...> значительные массивы земли оказались ненужными – ни тем, кто их мог бы обрабатывать, ни тем, кто ими формально владеет» [Фадеева и др. 2021, с. 35].

## Баланс интересов

На земле в буквальном смысле встретились различные уровни власти – население и бизнес, – и у всех обнаружилось разные цели и методы их достижения в отношении земельного ресурса. По сути, государство ограничилось организационно-регистрационной функцией, желая получить четкую картинку происходящего в цифрах и картах. При этом оно начало нервничать, не обнаружив часть российских земель, поскольку до сих пор не все участки были поставлены на кадастровый учет: это и неиспользуемые земли, и сданные в аренду с помощью лазеек в законодательстве, позволяющем не регистрировать формальный договор при сроке аренды до 11 месяцев. Соответственно, статистика не обладает полнотой сведений о площадях и структуре обрабатываемых и необрабатываемых земель. Отсюда следует давление на региональные власти с требованием довести постановку на кадастровый учет до 85% земельных ресурсов.

Как быть в этой ситуации органам власти? Они спускают требования Россельхознадзора, призванного следить за целевым использованием земли сельхозназначения, на муниципалитеты. Качество землепользования Россельхознадзор трактует достаточно узко – как недопущения ситуации, когда поля не обрабатываются более трех лет. В ответ на требование государства навести порядок в земельном вопросе муниципалитеты через суд забирают невостребованные земли у населения и активно предлагают их бизнесу. Правда, каждый суд обходится муниципалитетам гибелью множества нервных клеток: крепчает народное знание, что и как надо говорить в суде, чтобы землю не отобрали. Хорошо работает обещание использовать землю под личное подсобное хозяйство, что, строго говоря, не вполне корректно, поскольку законодательство отмеряет ЛПХ более скромные нормы (около 2 га), однако суды в данной ситуации встают на сторону населения. Но даже если удастся выиграть суд и приватизировать землю, то есть поставить на баланс муниципалитета, то головная боль только прибавляется, поскольку в муниципальном бюджете средства на поддержания земель в надлежащем качестве (борьба с засолением, эрозией и пр.), равно как и на ведение на ней аграрной деятельности, не предусмотрены.

Вся надежда зиждется на том, что землю купит или возьмет в аренду бизнес. Если бизнес не соблазняется, то главная забота муниципалитетов состоит в том, чтобы не нести ответственности за невостребованные земли и перевести их в разряд «залежей», что является способом ухода от «карающего меча» государства в лице Россельхознадзора. Муниципалитеты старательно балансируют между государством, бизнесом и населением, пытаясь найти компромисс между требованиями властей и экономическими реалиями на селе.

В этом контексте легко возобновляется набивший оскомину разговор о правовой и финансовой безграмотности россиян или об уходе в «тень», в зону «невидимой экономики». Отчасти этот разговор имеет под собой основание. Действительно, сельские жители искренне не понимали, зачем брать на себя дополнительные хлопоты и немалые финансовые затраты по оформлению прав собственности, если их землю и без того берут в аренду. И никакие агитации «по принуждению к собственности», равно как и уроки финансовой грамотности, не могли изменить ситуацию. Но как только ситуация в сельском хозяйстве РФ изменилась в луч-

шую сторону, держатели земельных паев быстро активизировались в регистрации прав собственности. Рост аграрной экономики России сформировал спрос на землю: появились покупатели и арендаторы, пришедшие всерьез и надолго, и их уже не устраивают прежние неформальные договоренности с держателями земельных паев, им нужны прозрачные и твердые правовые основания землепользования, надежный контроль над земельным ресурсом. Спрос рождает предложение, и если аграрная экономика растет, то «<...> активность по регистрации прав не заставляет себя ждать» [Фадеева и др. 2021, с. 51].

Разговоры про юридическую и финансовую некомпетентность сельских жителей относятся к числу распространенных мифов. Пока земля мало кому была нужна, владелец пая оставался воплощением некомпетентности. Но как только возникла перспектива капитализации земли, никакая правовая безграмотность не смогла сдержать оформление прав собственности на землю. «Начинается конкуренция – начинается оформление» [Фадеева и др. 2021, с. 51].

Таким образом, постановка земельных участков на кадастровый учет в конечном счете упирается не в силу надзорного давления государства, а в ситуацию в сельском хозяйстве страны. Пора признать, что земельный ресурс может быть избыточным, как и любой другой, и вместо давления на муниципалитеты с целью введения земли в оборот намного разумнее на государственном уровне подумать о способах консервации лишних земель до будущих времен.

Монография «Родные земли. Очерки трансформации земельных отношений в России» обошлась без азартной критики реформаторов, без высокомерного назидания, как должно и правильно обходиться с земельным ресурсом. Критика и пророчество объединены только тем, что представляют собой взгляд с высоты птичьего полета, но сами авторы книги прочно стоят на земле, различая детали и отдельные голоса в общем гомоне. Здесь звучат и требовательный голос федеральных ведомств, желающих приблизить статистику к реальности и единым нормативным правилам, и усталый шепот муниципального служащего, балансирующего между вышестоящими начальниками и населением, и настойчивый баритон бизнеса, выбирающего землю, на которую он придет всерьез и надолго. На этом фоне прорезается тихий, а иногда и вовсе слаборазличимый голос сельчан, подыгрывающих измышлениям о недостаточной финансовой грамотности населения и смекалисто вступающих в игру, когда это становится выгодным.

Книга добротная сама по себе, и предмет исследования обязывает быть обстоятельными. Ее не могли написать паркетные аграрии, она по силам лишь тем, кто мерил пахотные земли с диктофоном на шее. Она может и должна стать одной из основных летописей земельных преобразований в постсоветский период.

## Список источников

- Абалкин Л.И. (2009) Аграрная трагедия России // Вопросы экономики. № 9. С. 4–14. DOI: 10.32609/0042-8736-2009-9-4-14
- Барсукова С.Ю., Звягинцев В.И. (2015) Земельная реформа в России в 1990–2000-е годы, или как в ходе ведомственных реорганизаций «реформировали» земельную реформу // Журнал институциональных исследований. Т. 7. № 2. С. 84–98. DOI: 10.17835/2076-6297.2015.7.2.084-098

- Виссер О., Мамонова Н., Споор М. (2012) Инвесторы, мегафермы и «пустующие» земли: крупные земельные сделки в России // Никулин А.М. (ред.) Земельная аккумуляция в начале XXI века. М.: Дело. С. 66–125.
- Никулин А.М. (1998) Предприятия и семьи в России: социокультурный симбиоз // Заславская Т.И. (ред.) Куда идет Россия? Трансформация социальной сферы и социальная политика. М.: Дело. С. 218–229.
- Фадеева О., Быстров Е., Збаницкий О., Шелудков А. (2021) Родные земли. Очерки трансформации земельных отношений в России. М.: Фонд поддержки социальных исследований «Хамовники», Common Place.

---

## The Eternal Land Issue

Book Review: Fadeeva O., Bystrov E., Zbanatsky O., Sheludkov A. (2021) Native Lands. Essay on the Transformation of Land Relations in Russia, Moscow: Common Place, Hamovniki Social Research Support Foundation (in Russian).

---

S.Yu. BARSUKOVA\*

\***Svetlana Yu. Barsukova** – DSc in Sociology, Professor, Department of Economic Sociology, HSE University, Moscow, Russian Federation, sbarsukova@hse.ru, <https://orcid.org/0000-0002-2696-4882>

**Citation:** Barsukova S.Yu. (2022) The Eternal Land Issue. *Mir Rossii*, vol. 31, no 4, pp. 170–178 (in Russian). DOI: 10.17323/1811-038X-2022-31-4-170-178

### Abstract

*This article reviews the book 'Native Lands. Essay on the Transformation of Land Relations in Russia' by O. Fadeeva, E. Bystrov, O. Zbanatsky, A. Sheludkov.*

*The privatization of land was seen as a necessary element of market reforms, although international experience testifies to the possibility of developed market agriculture in the absence of the private ownership of land (e.g., in the UK). In Russia, the privatization of lands, which began in 1990, led to multiple problems that remain unresolved to this day. At the end of 1991, President Yeltsin started the rapid, concurrent division of lands between former collective farmers— emergency privatization of agricultural land. To survey and register millions of new tracts of land was technically impossible. The decision was made to introduce a share certificate system, under which land shares, in the form of special certificates, were allocated to those who were entitled. Granting “certificates to land” rather than the land itself gave grounds to regard such a scenario as “semi-privatization”.*

*An overwhelming majority of former collective farmers did not wish to become farmers because of fear and risk, and in order to avoid paying taxes. They simply wanted to remain employed laborers on collective farms and earn wages. With massive propaganda and the forced abolition of collective and state farms, individual farming began to gain momentum. However, it quickly became evident that these new farmers were not able to maintain the volume of production that the collective and state farms had been able to.*

*The registration of land lots in the cadaster must be finalized as soon as possible. The current situation, when 80 percent of agricultural lands are not registered in the cadaster—*

---

The article was received in April 2022.

*that is, they lack established borders—makes it difficult to bring them to market. It is also important to bring together the cadastral valuation of land plots and their market value.*

**Keywords:** *land reform, land privatization, land nationalization, land ownership, unclaimed land, land lease, fallow land*

## References

- Abalkin L.I. (2009) Russia's Agrarian Tragedy. *Voprosy Ekonomiki*, no 9, pp. 4–14 (in Russian). DOI: 10.32609/0042-8736-2009-9-4-14
- Barsukova S.Yu., Zvyagintsev V.I. (2015) Land Reform in Russia in 1990–2000-ies, or How Land Reform Was “Reformed” during the Departmental Reorganization. *Journal of Institutional Studies*, vol. 7, no 2, pp. 84–98 (in Russian). DOI: 10.17835/2076-6297.2015.7.2.084-098
- Fadeeva O., Bystrov E., Zbanatsky O., Sheludkov A. (2021) *Native Lands. Essay on the Transformation of Land Relations in Russia*, Moscow: Hamovniki Social Research Support Foundation, Common Place (in Russian).
- Nikulin A.M. (1998) Enterprises and Families in Russia: Sociocultural Symbiosis. *Where Is Russia Going? Transformation of the Social Sphere and Social Policy* (ed. Zaslavskaya T.I.), Moscow: Delo, pp. 218–229 (in Russian).
- Visser O., Mamonova N., Spoor M. (2012) Investors, Megafarms And “Empty” Lands: Large Land Transactions in Russia. *Land Accumulation at the Beginning of the XXI Century* (ed. Nikulin A.M.), Moscow: Delo, pp. 66–125 (in Russian).